

Bozza

Comune di S. Giuliano Terme  
Istituto di Architettura e Urbanistica  
Corso di Composizione Urbanistica  
Università di Pisa

Centri storici minori dei Monti Pisani

## Ripafratta

Primi risultati dell'indagine

Comune di S. Giuliano Terme  
Istituto di Architettura e Urbanistica  
Corso di Composizione Urbanistica  
Università di Pisa

**venturucci paolo**

responsabile scientifico

collaboratori

bozzi paolo

meucci fabrizio

allievi

bozzi roberto

canigiani massimo

d'angelo fulvio

galantini paolo

leonetti giorgio

ricci antonio

russo francesco

rustici marcello

stramaccioni stefano

Centri storici minori dei Monti Pisani

# Ripafratta

Primi risultati dell'indagine

Dopo la fase di studio sull'intera area da Ripafratta a Corliano che fornisce i primi elementi conoscitivi sui caratteri evolutivi della struttura, sulla popolazione e sulle attività produttive (censimento del 1981)<sup>1</sup>, ha preso avvio un'indagine in Ripafratta finalizzata ad una conoscenza approfondita dell'utenza e della struttura fisica.

Sulla base dei materiali raccolti e di considerazioni emerse nei sopralluoghi, è stata compilata una scheda di rilevamento a livello di edificio e di unità abitativa integrata da annotazioni e quesiti per la popolazione.

L'analisi dovrà essere ampliata con ulteriori ricerche, tramite una più approfondita conoscenza della struttura fisica al fine di individuare elementi specifici di particolare valore e quell'insieme di fattori che costituiscono lo spazio collettivo e l'immagine urbana.

L'obiettivo è la conservazione e il recupero, attraverso le necessarie opere di adeguamento di quest'insieme di strutture edilizie, di spazi pubblici e privati di aree nella coscienza della responsabilità che la nostra generazione ha della trasmissione e dell'arricchimento del costruito alle generazioni future.

Si tratta quindi di avviare così concreti processi di riqualificazione e di approfondire le conoscenze sui due interlocutori essenziali: la popolazione e la struttura fisica.

Guidati da questa linea abbiamo analizzato tutte le unità abitative di Ripafratta e annotato i caratteri degli spazi privati connessi, una particolare osservazione è stata rivolta agli spazi pubblici e alle aree limitrofe.

A questo punto possiamo disporre di un quadro conoscitivo che descrive: le condizioni igieniche degli edifici destinati ad abitazione (Fig. 1), le condizioni fisiche di tutti gli edifici (Fig. 2), il titolo di godimento dell'alloggio (proprietà, affitto - percentuale riferita all'edificio), Fig. 3, i livelli di utilizzazione edilizia di tutti gli edifici (edificio occupato o vuoto), Fig.

4, una prima serie di indicatori che intrecciati tra loro offrono fin d'ora significative considerazioni e spunti.

Il quadro dello stato dei servizi igienici nel paese, delle loro caratteristiche in rapporto all'assetto strutturale e quello relativo agli ultimi piani abitati (Fig. 5) permettono una valutazione della dimensione di questi fenomeni in rapporto alle previsioni della L.R. N. 59 (applicazione del D 2 dopo l'approvazione degli « elenchi »). Se mettiamo in relazione tra loro le carte ci accorgiamo che la strada degli elenchi e dell'apertura al D 2 non può avviare a soluzione il complesso di problemi e di necessità di quest'area, innanzi tutto perché il « recupero » di cui si parla da tante parti non è solo « materiale », ma investe un complesso di interventi sia di natura fisica, sia sull'utenza; inoltre la cartografia dimostra come il degrado sia legato a fattori che interessano tutti e spesso non risolvibili a livello individuale (serie di ruderi e unità abitative sul rio, degrado igienico e ruderi in Via di Sopra), interventi che non possono essere avviati con il solo D 2.

Ecco perché si rende necessaria una variante di recupero, strumento più am-

(1) « Ripafratta, Pugnano, Molina di Quosa, Rigoli - Recupero edilizio e urbanistico, variante al piano. Questioni metodologiche » - Comune di S. Giuliano Terme - Istituto di Architettura e Urbanistica - Corso di Composizione Urbanistica - Colombo Corsi - Pisa, 1983.

pio e completo, che si configura come momento evolutivo del piano regolatore in rapporto alla riqualificazione dell'esistente.

Accingersi a questo delicato lavoro che tocca lo spazio primario dell'uomo, quello costruito in un lungo arco di tempo che porta con sé memorie e segni di un passato che dobbiamo conoscere e guardare in modo distaccato per capire la realtà entro cui ci troviamo, per poter costruire idee per il futuro, significa anche affermare i valori fondamentali entro cui intendiamo muoverli, i codici che guideranno il progetto.

Tra questi emergono la qualità dello spazio pubblico e la costruzione di un sempre maggiore interesse verso la città e il territorio che appartengono a tutti noi, ma non di minore importanza sono programmi più minuti come quello del raggiungimento dell'igienicità degli appartamenti e degli spazi connessi, della dotazione minima a tutti gli standards di servizi come fatto qualificante della nostra civiltà.

Tutto questo non sarà né facile né immediato da raggiungere, stante la complessità dei meccanismi che intervengono nel processo di modificazione urbana; ciò che è essenziale è la costruzione di un impegno comune che si esprima attraverso concrete iniziative coerenti con gli obiettivi di qualificazione dello spazio e di crescita culturale posti alla base del progetto.

Dal complesso di informazioni emerse da questa fase della ricerca possono essere chiaramente individuati gli obiettivi primari del progetto per l'area di Ripafratta che sinteticamente sono:

- 1) recupero della Rocca e dei sistemi di torri attraverso la riorganizzazione della viabilità pedonale e la riqualificazione degli spazi a verde intermedi
- 2) recupero dell'edificio destinato fino a poco tempo fa ad asilo e del giardino antistante con riqualificazione delle strutture edilizie connesse
- 3) nell'ambito della tematica delle ville in abbandono, recupero del palazzo su strada antistante l'asilo
- 4) tecniche di riduzione della velocità del traffico di attraversamento, ripavimentazione dello spazio centrale del paese
- 5) parcheggi nell'area centrale
- 6) progetto per Via di Sopra (riqualificazione igienica, aspetti sociali connessi, ruderi e superfetazioni, smaltimento liquami e apertura di passaggi pedonali)
- 7) progetto per il nucleo abitato sul rio (riqualificazione igienica del rio, ruderi, edifici destinati ad altri usi, organizzazione degli spazi aperti e delle corti)

- 8) sistemazione delle strade, dei cortili e delle aie
- 9) manutenzione del Fosso dei Mulini e delle strutture connesse (antichi accessi e discese)
- 10) progetto per il nodo terminale di Via della Rocca (in vicinanza dei ruderi dell'antica torre di accesso al paese, demolita durante l'ultima guerra).

In rapporto al tema delle abitazioni gli obiettivi primari sono:

- 1) adeguamento igienico dell'abitazione, riqualificazione delle chiostrine e degli spazi di pertinenza
- 2) riqualificazione funzionale e fisica delle strutture edilizie che necessitano di interventi differenziati risolvibili in molti casi attraverso prescrizioni normative riferite all'edificio che forniranno gli elementi essenziali di guida al progetto, in altri casi affidati a progetti unitari (Via di Sopra e abitazioni sul rio) o a controllo progettuale specifico non essendo possibile lasciare all'indeterminazione della normativa interventi per edifici particolarmente importanti.

A conclusione rileviamo come il processo di pianificazione ~~non possa~~<sup>essere</sup> disgiunto da quello di gestione che necessita di assistenza tecnica nella formazione di progetti compatibili con gli obiettivi del piano.

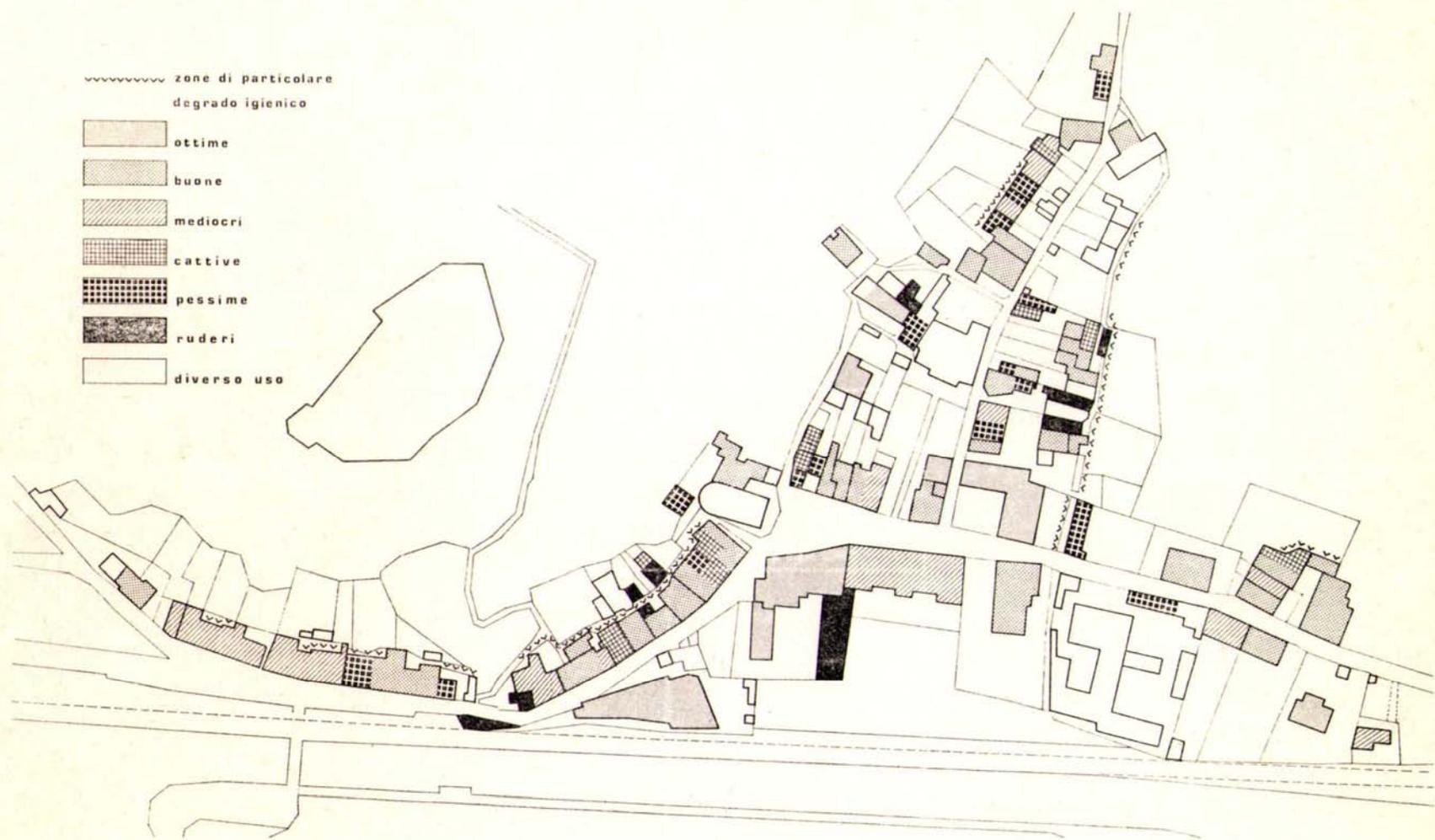


Fig. 1 - Condizioni igieniche degli edifici destinati ad abitazione.

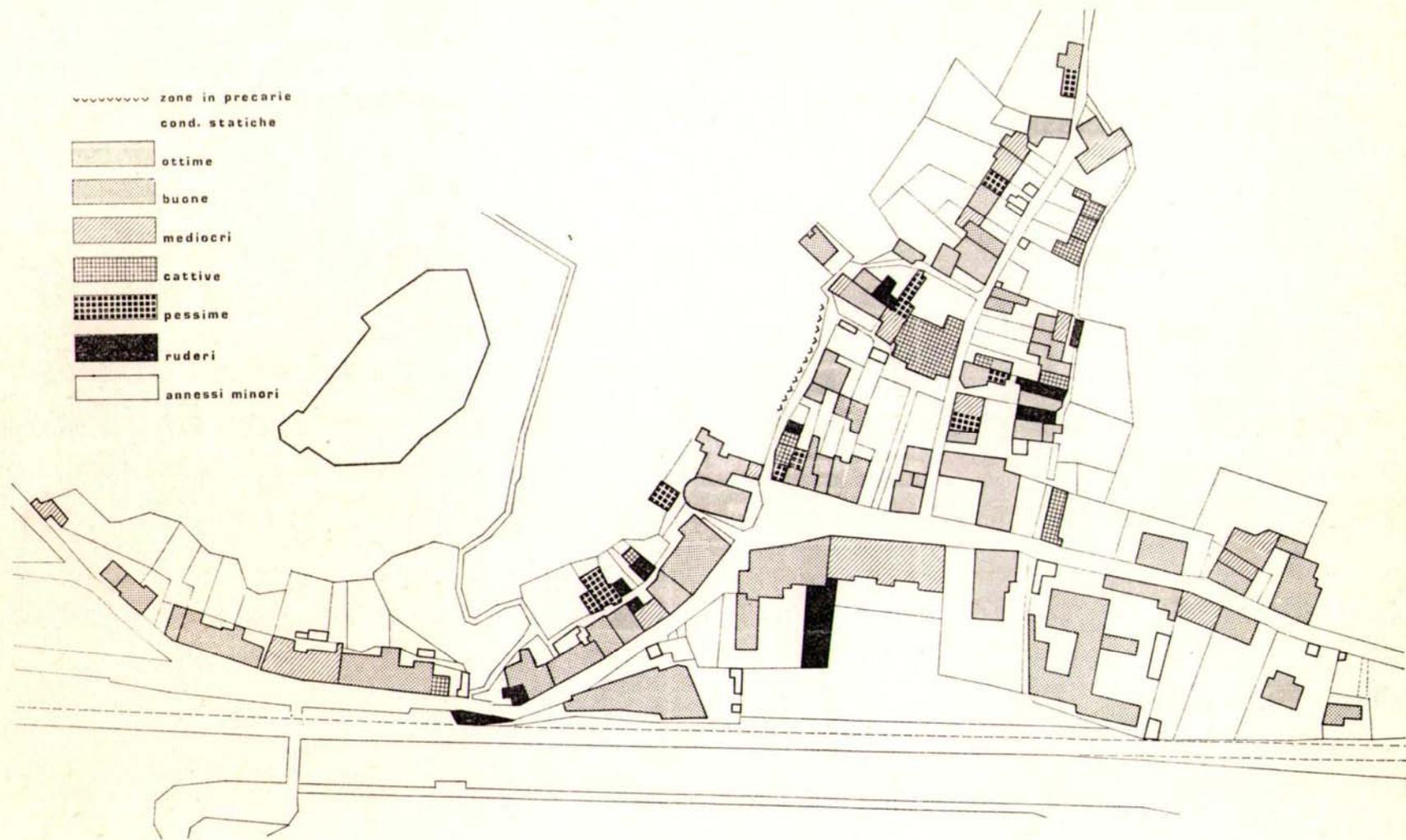


Fig. 2 - Condizioni fisiche di tutti gli edifici.

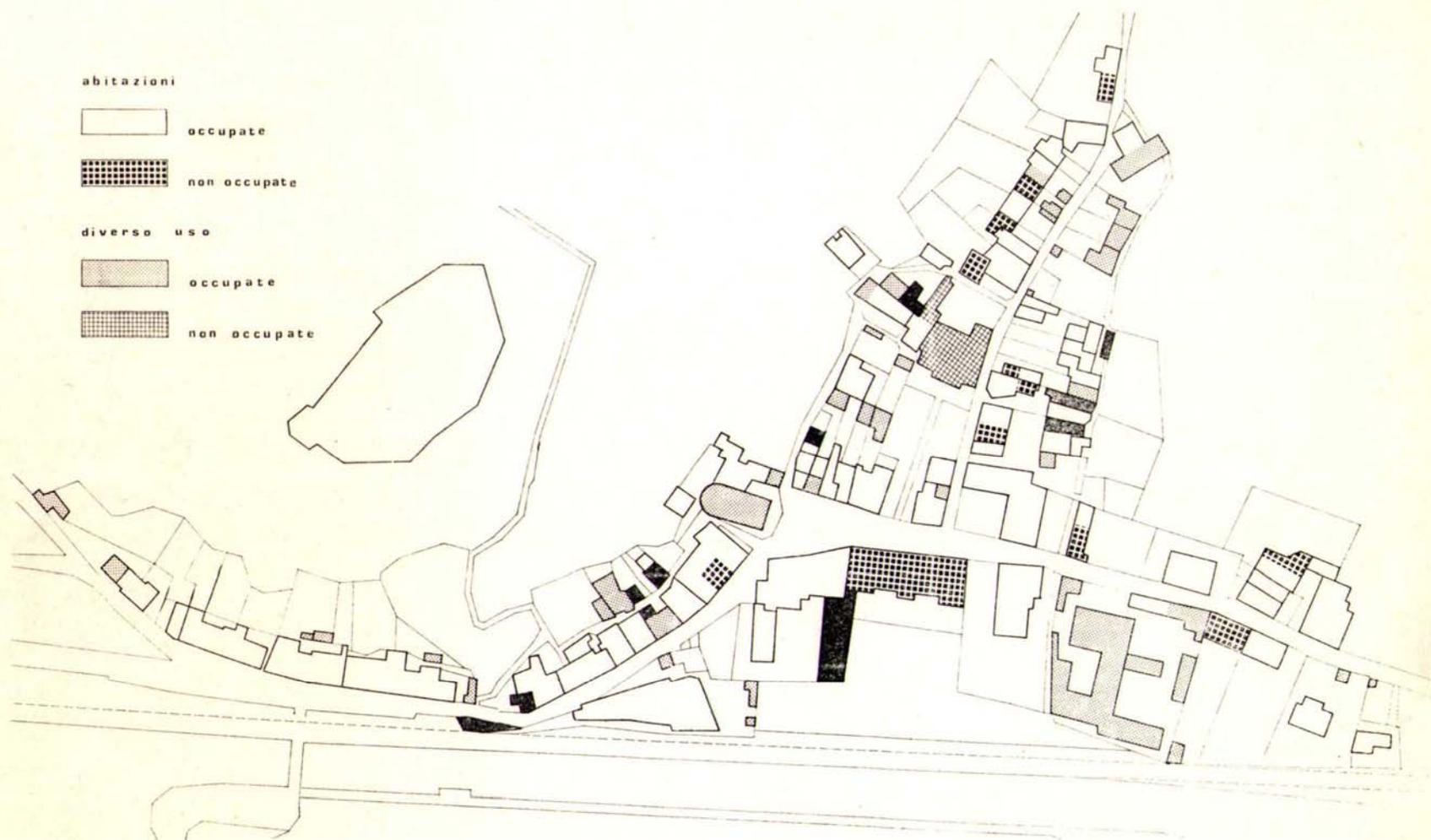


Fig. 4 - Livelli di utilizzazione edilizia.

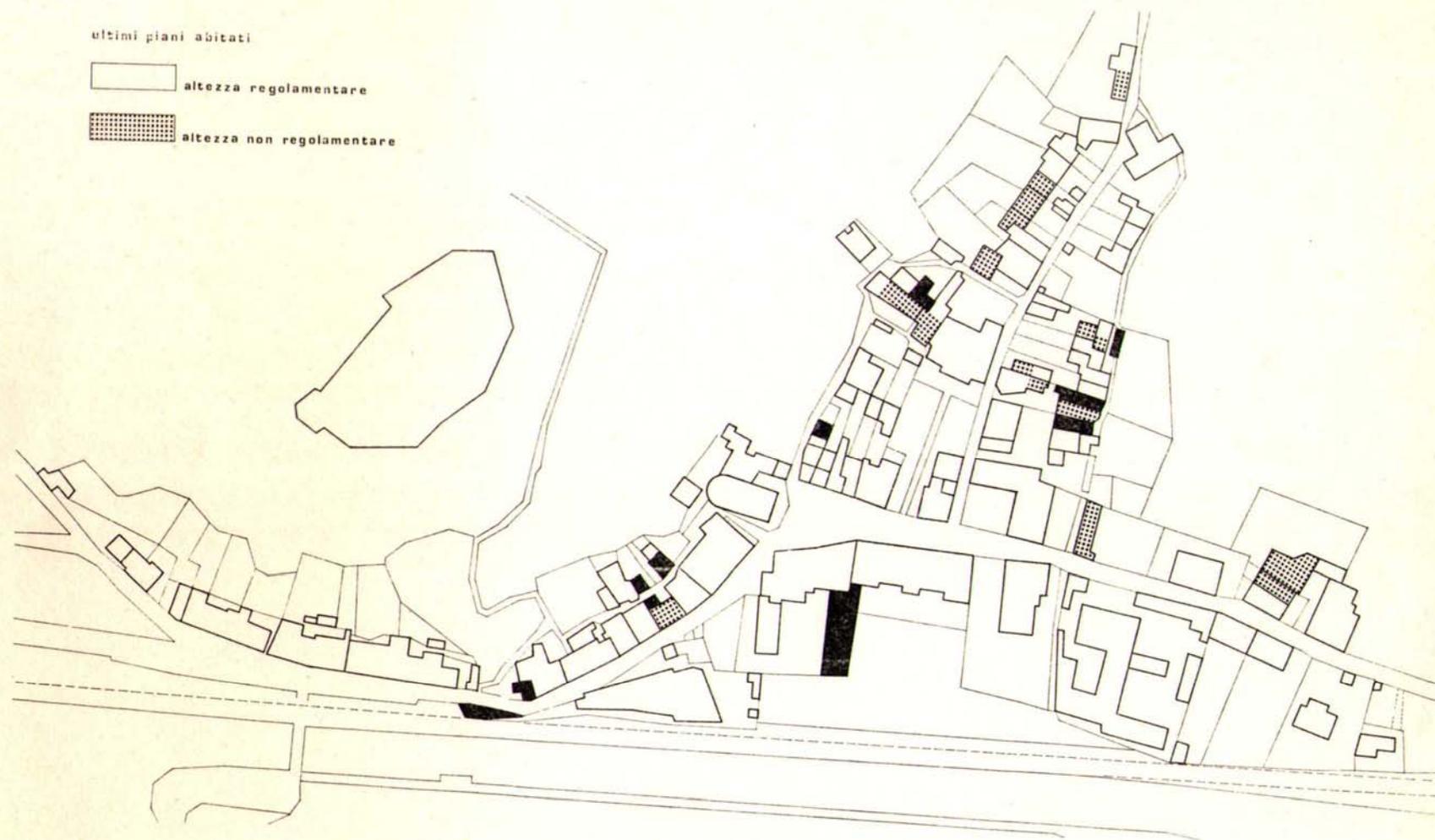


Fig. 5 - Quadro degli ultimi piani abitati.